

## Saksframlegg

---

### Detaljregulering av Kongens gate 9 og 11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15, m.fl., r20220002, offentlig ettersyn

Arkivsaksnr.: 21/37720 (36347/23)

---

#### Forslag til vedtak:

Bygningsrådet vedtar å legge forslag til detaljregulering av Kongens gate 9 og 11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15, m.fl, ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Før sluttbehandling skal følgende endres i planforslagets reguleringsbestemmelser og plankart:

- Ny bebyggelse i Tinghusplassen som vender mot Prinsens gate skal tilpasses bedre det eksisterende bygningsmiljøet
- Eksisterende park på Tinghusplassen flyttes nordvest for kjørebanelen, og det etableres en bylogistikkentral der parken i ligger i dag, med vareheis direkte ned til kjeller.
- En bred, trafiksikker og helhetlig løsning for fotgjengere som ferdes gjennom Tinghusplassen etableres, med et fysisk og tydelig merket skille mellom kjørebanelen og arealet for myke trafikanter i Danielsveita, fra Erling Skakkes gate fram til Munkegata. Utforming i tråd med kommunens brusteinsveileder sikres for dette arealet.
- Parkeringsbehov for personbil løses i parkeringskjeller i stedet for oppå Tinghusplassen. Løsninger for støyskjerming av Tinghuset utredes.
- Det må legges inn rekkefølgekrav som sikrer etablering av publikumsadkomst til kontorlokaler og robust bylogistikk-løsning som fungerer under anleggsfasen for påbyggene.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket ARC Arkitekter AS, datert 08.03.2023, i bestemmelser, sist endret 21.03.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 21.03.2023.

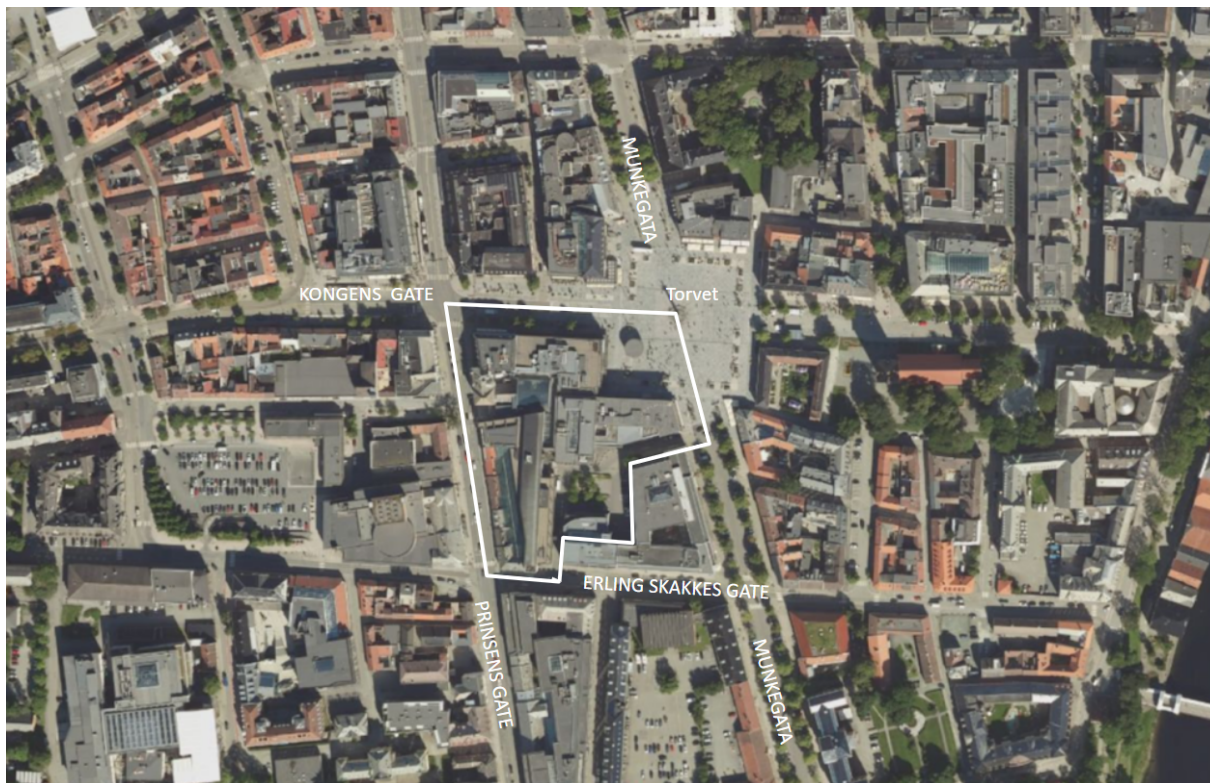
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

#### Saken gjelder

Detaljregulering av Trondheim Torg, som utgjør eiendommene Kongens gate 9 og 11, Munkegata 22 og Tinghusplassen 3 og 15 med flere. Forslagsstiller DNB Næringseiendom AS ønsker å legge til rette for flere kontorarbeidsplasser på Trondheim Torg ved å bygge oppå eksisterende bebyggelse i en til to etasjer, og ved å utvide og bruksendre arealer i eksisterende bygninger. Eiendommene

## Trondheim kommune

utgjør deler av Trondheim kommunens nåværende kontorarealer, og Trondheim kommune har inngått ny leieavtale som trer i kraft etter at planforslaget er gjennomført.



Planområdet ligger i Midtbyen, og grenser til Munkegata, Prinsens gate, Kongens gate og Torvet i Trondheim. Planområdet er vist innenfor hvit heltrukket område.

### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av ARC Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller DNB Næringseiendom AS.

Komplett planforslag ble først sendt inn 12.01.2023. Planforslaget er supplert flere ganger, senest 08.03.2023, og det ble avtalt egen behandlingsfrist som følge av dette.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

### Hensikt

Planforslaget legger til rette for større sammenhengende kontorareal ved utvidelse, bruksendring og påbygg på eksisterende bygningskompleks. Forhold for varelevering og adkomst for ulike trafikantgrupper skal gjennom planforslaget bedres fra eksisterende situasjon.

### Beskrivelse av planforslaget

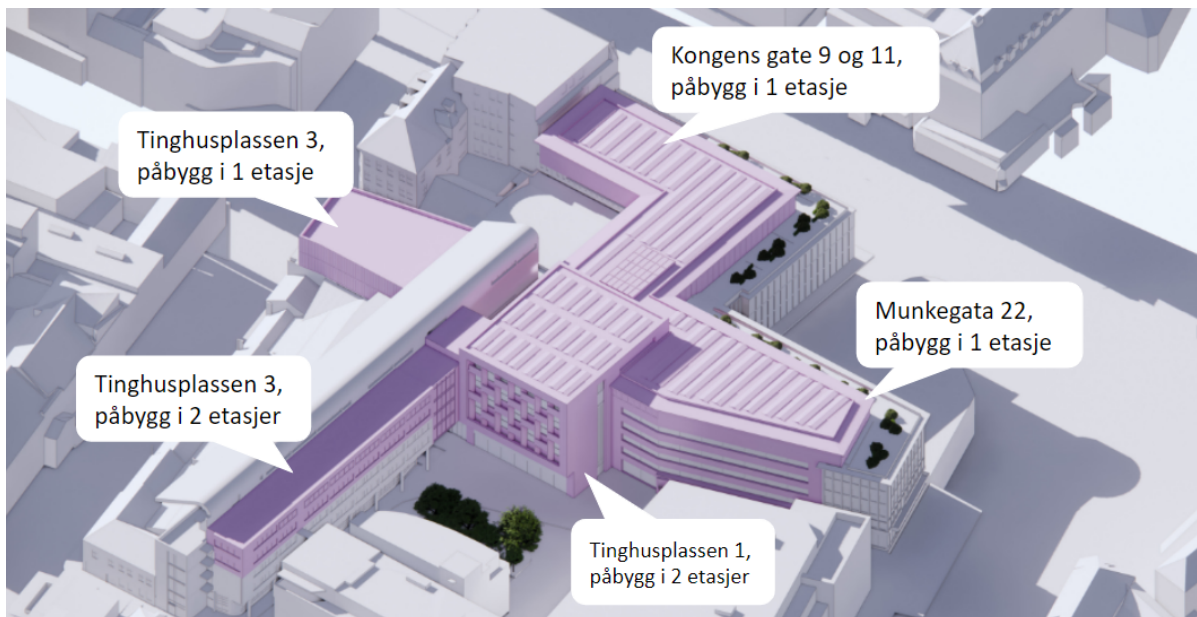
#### Utforming, volum og bruksareal

Planforslaget legger til rette for ny bebyggelse som utgjør et samlet areal på 5 300 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), som består av følgende:

- Et påbygg på Tinghusplassen 3, mot øst, bestående av en etasje med cirka 780m<sup>2</sup> BRA.
- Mot Prinsens gate i vest foreslås en ny etasje, bestående av cirka 470 m<sup>2</sup> BRA.

## Trondheim kommune

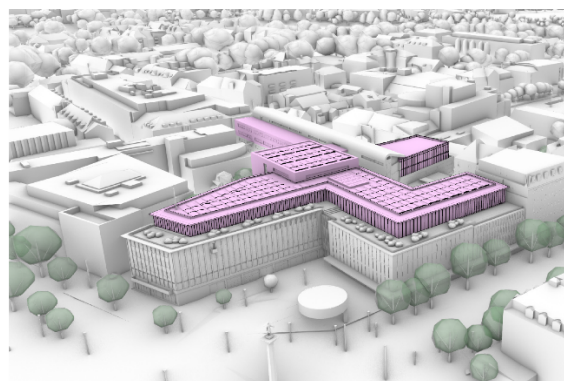
- På taket av Tinghusplassen 1, Munkegata 22 og Kongens gate 9 og 11 foreslås et sammenhengende påbygg i en til to etasjer på cirka 3 970 m<sup>2</sup> BRA. Dette påbygget er foreslått tilbaketrasket fra eksisterende gesims mot Torvet, Munkegata og Kongens gate.



*Ny bebyggelse, som bygges på og til eksisterende bebyggelse på Trondheim Torg, vist med lilla farge.*

Dagens bygg har mange eldre tekniske rom på taket som er lite effektive, og samtidig arealkrevende og visuelt skjemmende. Planforslaget legger opp til å erstatte disse anleggene med nyere installasjoner, som integreres i de nye påbyggene. Nye takflater kan benyttes til en kombinasjon av grønne tak, oppholdsareal og solcellepanel.

Planforslaget legger også til rette for flere mindre tilbygg og større fasadeendring mot Tinghusplassen, samt større grad av aktive fasader mot Torvet og Munkegata.

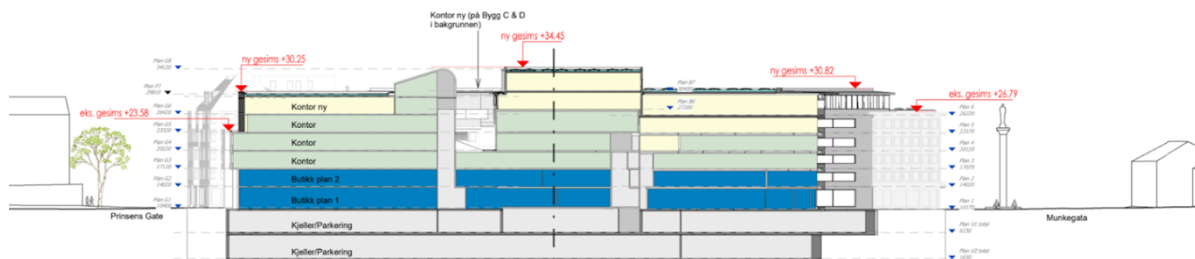


*Til venstre: Eksisterende bebyggelse som viser tekniske rom og installasjoner på tak, i rødt, som foreslås fjernet. Til høyre: Foreslått ny bebyggelse. Påbygg i en og to etasjer, vist med lilla.*

### Byggehøyder

Den maksimale høyden på ny bebyggelse tilpasser seg til eksisterende høyde på bygningskomplekset med den buede takkonstruksjonen, kalt "flyvingen".

## Trondheim kommune



Ny bebyggelse tilpasser seg høyde på det eksisterende bygningskomplekset på Trondheim Torg, og vil ikke overstige høyden på den buede takkonstruksjonen, kalt "flyvingen". Planforslagets nye etasjer illustreres med gul farge.

### Bylogistikk og samferdselsareal på Tinghusplassen

Eksisterende hovedprinsipp for varelevering via Danielsveita og Tinghusplassen opprettholdes med enveiskjøring fra Erlings Skakkes gate til Munkegata, men justeres noe for å gi økt fremkommelighet og oversiktighet på plassen. Kjøremønsteret for semitrailer utbedres, ved at en del av parken fjernes og blir til kjøreareal. Dagens oppstillingsplass for varelevering beholdes. For å effektivisere varelogistikken foreslås det å etablere et nytt varemottak med heis direkte til eksisterende varelogistikk i U1 i Tinghusplassen 3, som erstatter dagens løsning med truckkjøring ned rampen til varemottak i U1. På denne måten reduseres tiden lastebilene blir stående på Tinghusplassen. En ulempe er at all varelevering må skje over fortau langs Tinghusplassen 3. En eventuell fremtidig bylogistikkterminal er ikke tegnet inn på plankartet, men planen åpner for fremtidig etablering av denne gjennom bestemmelsesområde #2.

Det foreslås at trafikkarealet opparbeides som et sambruksareal mellom myke trafikanter og kjørende med et sammenhengende dekke. Soner for kjørebane, lossesoner og ventesoner markeres i dekket, uten kantstein eller andre fysiske skiller mellom kjørende og myke trafikanter.



Til venstre: Illustrasjon som viser dagens kjørebane og park. Til høyre: Planforslagets anbefalte løsning for bylogistikk på Tinghusplassen. Blå linje viser sone for kjøreveg, med mørkeblå soner for varelevering/ventesone. H1-4 viser mulig plassering av ny vareheis. Rød stiplet linje viser dagens gangpassasje langs Tinghusplassen 3.

## Trondheim kommune

### Utfordringer i planforslaget

Utfordringene i planen har i hovedsak vært hensyn og tilpasning til byens storstue, Torvet, og kulturmiljøet i tilgrensende verneverdig bebyggelse, og å legge til rette for god bylogistikk på Tinghusplassen.

#### Torvet

Torvet er byens viktigste byrom, og et framtidig påbygg på Trondheim torg vil både ha mulige visuelle virkninger og skyggevirksomheter på Torvet. Utformingen av påbygget er forbedret fra det som ble vist i planinitiativet. Utformingen er strammet opp etter innspill fra Kommunedirektøren. Påbyggene på Trondheim Torg mot Torvet og Tinghusplassen underordner seg i planforslaget den eksisterende bygningsstrukturen og den antikvariske nabobebyggelsen. Den nye bebyggelsen vil ha noe ekstra skyggevirksomhet på Torvet og uteserveringen i Kongens gate.

#### Ny bebyggelse mot Prinsens gate

Ny bebyggelse mot Prinsens gate foreslås som to inntrukne etasjer over eksisterende bygning på tre etasjer. Bygningen ligger mellom eldre trehusbebyggelse og en jugendgård i mur. Dette utgjør en kompleks situasjon, og det er viktig å tilpasse ny bebyggelse på en hensynsfull måte. Kommunedirektøren har anbefalt andre alternativer til utforming av bebyggelsen, men forslagsstiller har ønsket å behandle planforslaget slik det foreligger.

#### Bylogistikk og samferdsel på Tinghusplassen

Bylogistikk har vært en utfordring i arbeidet med planforslaget. Kommunedirektøren ønsker at de trafikale forholdene på Tinghusplassen forbedres fra dagens situasjon, blant annet ved regulering av en bylogistikksentral. En ny bylogistikktterminal forutsetter erverv av Statsbygg sin eiendom. Statsbygg ønsker ikke regulering av bylogistikktterminal på Tinghusplassen, av hensyn til støypåvirkning til sine rettssaler og reduksjon av parkeringsplasser på bakkeplan. Statsbygg sine interesser som grunneier, og drift på vegne av Tingrettens virksomhet, har fått vesentlig innflytelse på utformingen av Tinghusplassen.

Planforslaget inneholder en alternativutredning for bylogistikk, og en anbefaling for valg av alternativ. Forholdene for fotgjengere, bylogistikk og støy for tilstøtende fasader til Tinghuset er ikke tallfestet eller vurdert etter en kvantitativ metode. Det er derfor vanskelig å vurdere om foreslått løsning vil hindre tilbakeblokkering av kjøretøy i Erling Skakkes gate og tåle fremtidig økning, og hvilken støypåvirkning de ulike alternativene har i praksis.

#### Anleggsfasen

Drift og sikkerhet i anleggsfasen vil bli en utfordring, da arealet allerede er trangt og kapasiteten er overbelastet.

#### Parkering

Planforslaget viderefører eksisterende parkeringsplasser for ansatte på terreng på Tinghusplassen. Dette er ikke i tråd med ønsket arealbruk av byrom i Midtbyen. Videre er all sykkelparkering lagt i kjeller.

## Trondheim kommune

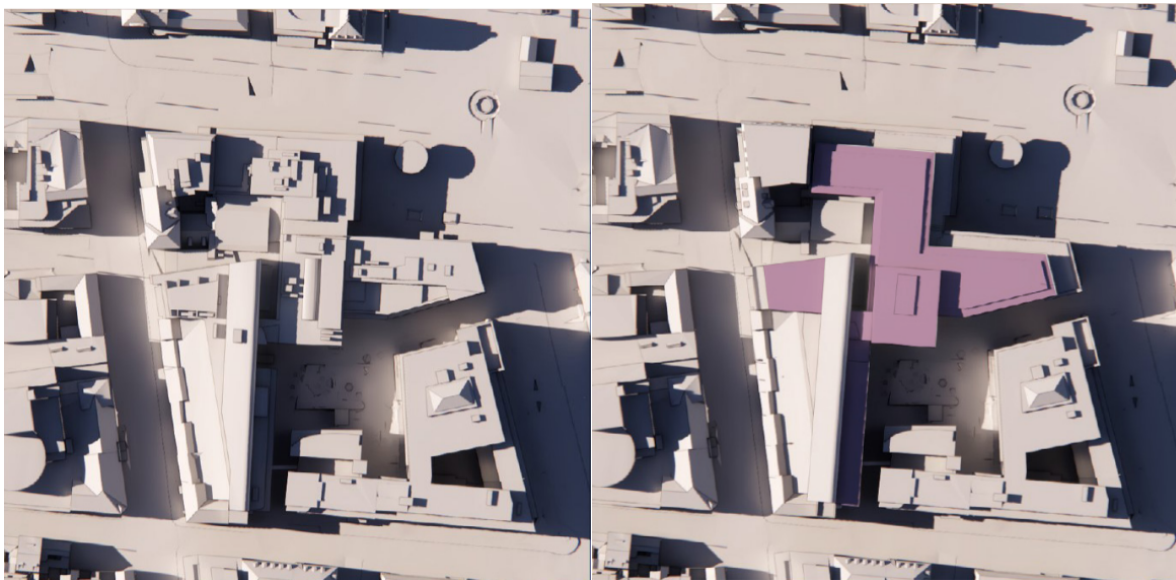
### Kommunedirektørens vurdering

#### Ny bebyggelse mot Kongens gate, Munkegata, Torvet og Tinghusplassen

Virkningene av påbyggene på Trondheim Torg mot Torvet og Tinghusplassen er vurdert som akseptable, da de underordner seg den eksisterende bygningsstrukturen og den antikvariske nabobebyggelsen. Den nye bebyggelsen vil ha noe ekstra skyggevirkning på Torvet og uteserveringen i Kongens gate. Det at påbygget er trukket tilbake fra eksisterende gesims mot Torvet bidrar til å redusere virkningen både når det gjelder opplevelse fra gata og skyggemessig. Det er også positivt at første etasje mot Torvet sikres en mer åpen og utadrettet utforming enn i dag, og at dette sikres en bedre sammenheng med det store kontorkomplekset som skal videreutvikles.

I den [kulturhistoriske analysen for nordøstre kvadrant](#) er planområdet vist med handlingsrom "CC: Bevaringer og endringer i storskala sentrumsstruktur. Endringer med hensyn til verneverdige bygninger i delområde og omgivelser". For tomta gis det følgende råd for utvikling:

*"Verdifulle enkeltbygg bør hensyntas og sikres juridisk i områdeplanen. Delområdene kan utvikles og endres, men nærhet til kulturhistorisk viktige bygg både innenfor delområdet og i omkringliggende delområder gjør at ny bebyggelse bør tilpasses bygnings- og områdeverdier. Skala og høyder bør ikke økes vesentlig i forhold til dagens utnyttning. For verneverdige bygninger må bruken tilpasses rammene for bygningenes endringskapasitet og brukspotensial."*

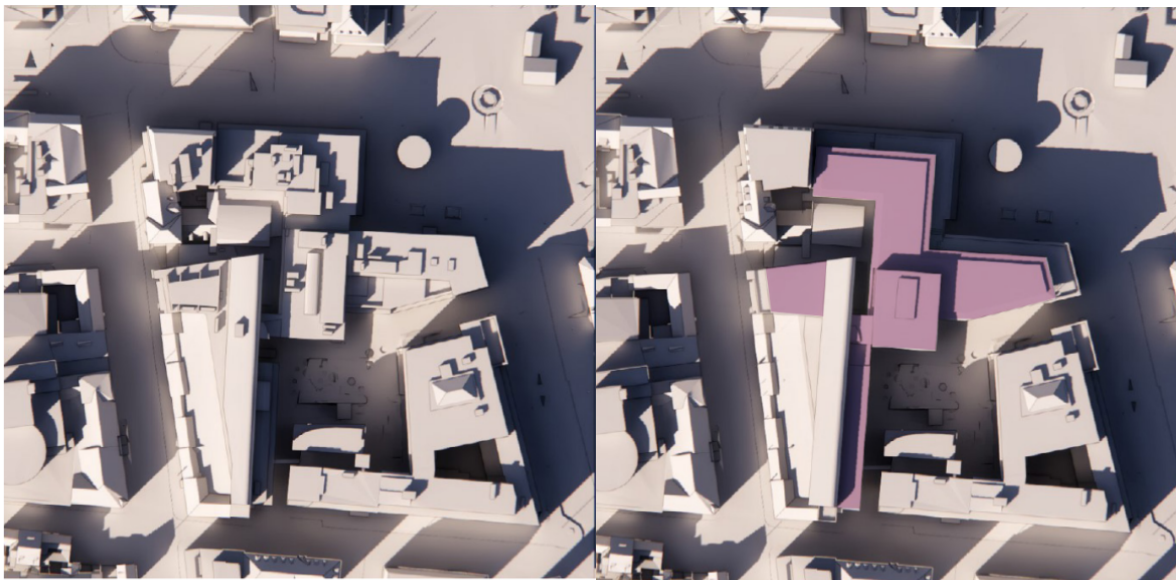


kl. 18:00

kl. 18:00

Solstudier 21. juni kl. 18.00. Bildet til høyre viser at skyggen i hjørnet ved Trondheim Torg får en noe større utstrekning mot øst. Ny bebyggelse er markert i rosa farge.

## Trondheim kommune



kl. 15:00

kl. 15:00

*Solstudier 21. september kl. 15.00: Bildet til høyre viser at ny bebyggelse kaster skygge på uteservering i Kongens gate. Ny bebyggelse er markert i lilla farge.*

### Ny bebyggelse mot Prinsens gate

Kommunedirektøren vurderer virkningene av det foreslåtte påbygget mot Prinsens gate som negative. Påbygget fremstår som et fremmedelement i møte med eksisterende bygningsvolum, formspråk og byggestil. Den skisserte løsningen med to inntrukne etasjer mot Prinsens gate øker kompleksiteten i et allerede komplekst bygningsmiljø. Spesielt påvirker planforslaget ungdomgården i nord og den lave småhusbebyggelsen mot sør. Foreslått utforming kan ikke anbefales uten justeringer.

Kommunedirektøren anbefaler at det nye volumet i Tinghusplassen 3 ut mot Prinsens gate i større grad tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet. På bakgrunn av forslag fra Byarkitekten og Byantikvaren foreslår Kommunedirektøren en alternativ utforming av påbygget.

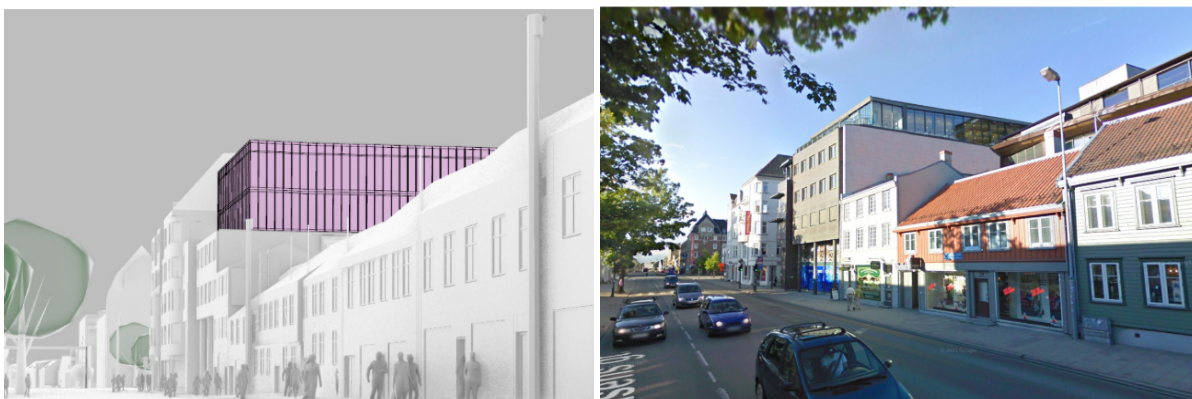
Kommunedirektørens forslag er at fjerde etasje trekkes ut mot eksisterende fasadelinje, mens femte etasje trekkes tilbake. Denne justeringen kan bidra til at bygningen vil fremstå tilnærmet lik som i dag, bare en etasje høyere. Den grunnleggende arkitektoniske utformingen av bygget med sitt naboskap til småhusene i sør kan også ivaretas bedre slik.

Kommunedirektøren er åpen for at tilpasning av påbygget kan løses på andre måter enn Kommunedirektørens forslag.

## Trondheim kommune



Dagens situasjon sett fra vestre fortau i Prinsens gate og nordover.



Venstre: Planens foreslåtte bebyggelse mot Prinsens gate, påbygg i to etasjer, tilbaketrukket fra eksisterende bygningsfasade. Høyre: Byarkitektens anbefalte løsning, nytt påbygg i to etasjer, hvor kun den øverste etasjen trekkes tilbake fra fasaden.

### Bylogistikk og samferdsel på Tinghusplassen

Kommunedirektørens vurdering er at planforslagets løsning for Tinghusplassen ikke gir tilstrekkelig bedring av dagens situasjon for bylogistikk og myke trafikanter. Dette ble bekreftet etter et møte med Næringslivsgruppen for varetransport i regi av Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS).

Bedring av gåendes forhold, og særlig der bylogistikken i dag krysser, var en forutsetning fra oppstartsmøte og en del av tiltakene som skulle sikres fra gatebruksplanen for Midtbyen. Gangforbindelsen i Danielsveita er en godt trafikkert åre for elever ved Katedralskolen og arbeidstakere i kontorlokaler i området. Regulering av Tinghusplassen må samtidig sikre at det unngås tilbakeblokkering av lastebiler mot Erling Skakkes gate, og at oppstilling og varelevering ikke er i konflikt med fotgjengere på fortau. Det må sikres en trafiksikker løsning for fotgjengere som ferdes gjennom Tinghusplassen.

Dagens varelevering består av store kjøretøy med store blindsoner. Sambruksareal på Tinghusplassen er derfor lite hensiktsmessig. Skille mellom kjørebane i Danielsveita og areal for myke trafikanter må være tydelig merket med fysiske skiller, slik at personbiler og større kjøretøy for varelevering og renovasjon ikke beveger seg inn på gangarealet. Dette vil tydeliggjøre

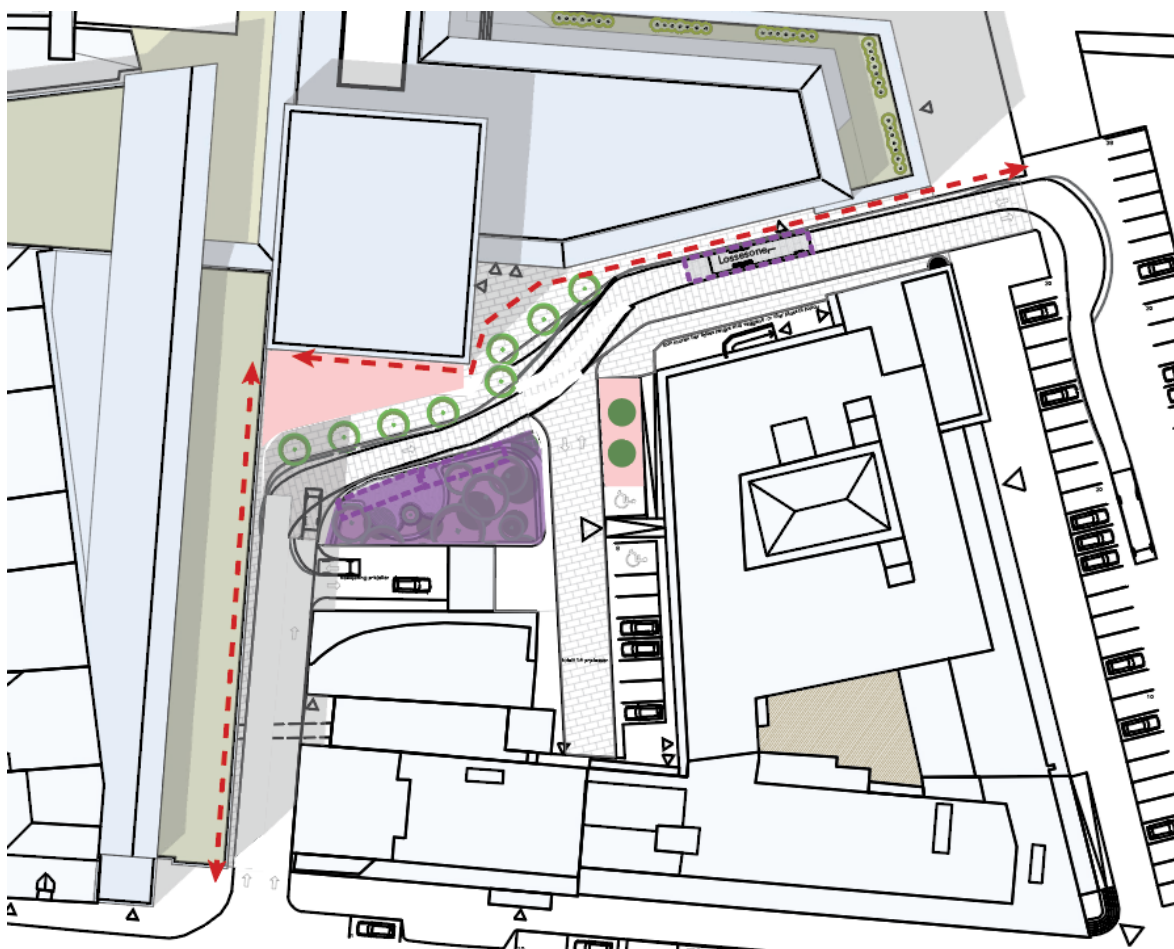


## Trondheim kommune

kjøremønsteret, gi orienterbarhet for de myke trafikantene og legge bedre til rette for universell utforming. Gangareal må være bredt nok til å gi god fremkommelighet for fotgjengere.

Planforslaget bør endres slik at eksisterende park flyttes nordvest for kjørebanelen, slik at fotgjengere slipper å krysse kjørevei for å benytte parken. Da får man full separering av trafikantgruppene, og en utvidelse av arealet til opphold i det nordvestre hjørnet av Tinghusplassen, hvor dagens hovedadkomst til kontorarealene og en av adkomstene til Trondheim Torg er plassert. Dette er også den mest solrike delen av plassen, med størst potensial for oppholdskvaliteter.

Det bør etableres en bylogistikkentral der parken i ligger i dag, med vareheis direkte ned til kjeller. Dette vil gi en løsning der varelevering har tilstrekkelig oppstillingsplass for å hindre tilbakeblokkering i Erling Skakkes gate, og varelevering skjer separat fra gangareal og annen trafikk. Løsninger for hvordan støyskjerming av Tinghuset kan utformes må undersøkes og konkretiseres. Kommunedirektørens skisserte løsning har fått støtte fra LUKS og deres koordineringsgruppe, hvor vareleverandørene er representert.



Skisse av Kommunedirektørens anbefalte løsning for samferdselsarealet på Tinghusplassen. Rød stiplet linje viser gangforbindelser. Lilla farge viser sone for framtidig bylogistikk/hub med heis, oppstillingsplass for varelevering og grønt eller annen type skjerming mot Tinghuset. Rosa farge viser nye soner tilrettelagt med sitteplasser, grønt og sykkelparkering.

## **Trondheim kommune**

### Anleggsfase

Gjennomføringen av anleggsperioden, der rigg- og anleggsplass skal løses sammen med varelevering og gangforbindelser for myke trafikanter, vil bli utfordrende. Dette underbygger behovet for etablering av et sentralt varemottak med heis før anleggsperioden starter, i tråd med Kommunedirektørens anbefaling. På denne måten kan trafikksikkert ferdselsareal for gående ivaretas, og man unngår økt risiko for tilbakeblokkering av varebiler i Erling Skakkes gate underveis i anleggsperioden.

### Parkering

Kommunedirektøren ønsker ikke at planen for Tinghusplassen skal videreføre flere parkeringsplasser på bakkeplan enn det som er helt nødvendig av hensyn til drift av Tinghuset og HC-parkering. Det er ikke kommet frem hvor mange plasser det er nødvendig å ha. Det vil også være fordelaktig for den støyfølsomme bruken på Tinghuset å redusere parkeringsplasser på Tinghusplassen. Det vises til Kommunedirektørens skisserte løsning over.

Noe sykkelparkering bør også etableres på bakkeplan i tilknytning til inngang for Trondheim Torg og kontorlokaler.

### **Medvirkningsprosess**

Oppstartsmøte ble avholdt 20.01.2022 og det ble i tilbakemelding etter møtet anbefalt oppstart av planarbeidene. Berørte parter ble varslet med brev 09.02.2022, med frist for innspill 10.03.2022. Trøndelag fylkeskommune bad om utsatt frist til 24.03.2022.

Det er avholdt løpende møter med Statsbygg, 07.02.2022, 19.05.2022, 16.06.2022 og 28.11.2022, for å avdekke og imøtekomme Statsbygg sine interesser som grunneier og drift på vegne av Tingrettens virksomhet.

Byarkitekten og Byantikvaren har vært involvert i dialogen fra oppstart. De har hele veien vært kritiske til en løsning med dobbel inntrapping i høyden. Det er bakgrunnen for at de tidlig i prosessen oppfordret forslagsstiller til å teste ut en variant med 4+2 etasjer. Planforslagets illustrasjon av 4+2 etasjer viser at dette heller ikke fungerer noe særlig. Byarkitekten ønsker en løsning som kan bidra til å rydde opp i situasjonen. Det er bakgrunnen for at de i sin uttalelse anbefaler en løsning med 5+1 etasjer. Dette er best belyst i uttalelsen fra rådet for byarkitektur, som er vedlagt saken.

### **Konsekvenser for klima og det ytre miljø**

Planforslaget bidrar positivt til byvekstavtalen av 25.06.2019, og avtalens nullvekstmål for personbiltrafikk, gjennom å fjerne eksisterende bilparkeringsplasser i parkeringskjeller, legge til rette for mer sykkelparkering og etablere flere arbeidsplasser i midtbyen.

### **Konsekvenser for næringsutvikling**

Planforslaget er vurdert å ha positive konsekvenser for næringsutvikling, gjennom at det legges til rette for flere kontorarbeidsplasser i Midtbyen. Planforslaget bygger opp under sentrumsstrategien og vil bidra til at flere folk vil jobbe og oppholde seg lengre i sentrum.

Planforslaget er i tråd med byutviklingsstrategi ettersom den legger til rette for utvikling av næringsarealer i Midtbyen.

## Trondheim kommune

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planforslaget. Trondheim kommune er framtidige leietaker av lokalene. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

### Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren mener at planforslagets forslag til utvidelse av kontorarealer i stor grad vil gi akseptable virkninger for omgivelsene. Gevinsten av plass til flere arbeidstakere i Midtbyen vil gi positive ringvirkninger for både handel, kultur og aktivitet. Kommunedirektøren har imidlertid pekt på enkelte justeringer av bebyggelsen som bør gjøres før sluttbehandling. Dette gjelder særlig for bebyggelsen mot Prinsens gate. Kommunedirektøren foreslår derfor å sikre bedre tilpassing av denne delen av bebyggelsen før sluttbehandling.

En annen viktig del av planforslaget er tiltakene som skal forbedre forholdene for bylogistikken og samferdsel. Kommunedirektøren kan ikke se at løsningen som er lagt til grunn i planforslaget vil løse verken eksisterende utfordringer eller morgendagens behov. Det mangler også kvantitative data for å vurdere alternativer mot hverandre. Kommunedirektøren er godt kjent med utfordringsbildet her. Det er behov for en større omstrukturering av arealene til ulike trafikanter på Tingshusplassen og i Danielsveita, for å oppnå en bedring av forholdene for samtlige parter, enn det som er lagt til grunn i planforslaget.

Det er også grunn til å stille spørsmål ved at store deler av arbeidsplassparkering på Tingshusplassen konserveres i planforslaget, utover nødvendig plasser for HC og politiets fangetransport, særlig fordi disse ligger over et større parkeringshus. I Gatebruksplan for Midtbyen anbefales det å redusere tilgangen på arbeidsplassparkering, som også er i tråd med nullvekstmålet. Dette er et effektivt virkemiddel for å redusere kjøring til arbeidsplasser, spesielt de som ligger svært tett på kollektivknutepunkter. I viktige og sentrale planforslag som dette er det vesentlig at slike tiltak følges opp.

Kommunedirektøren fremmer derfor en egen løsning for bylogistikk og samferdsel, med støtte fra vareleverandørene selv. Statsbygg støtter ikke en slik løsning. Kommunedirektøren mener likevel at hensynet til de ulike samferdselsgruppene og den helhetlige utformingen av byrommet må gå foran grunneier, Statsbygg, sine ønsker.

Kommunedirektøren mener planforslaget vil bli et godt fortettingsprosjekt i Midtbyen dersom planforslaget oppdateres i tråd med vilkårene i innstillingen fram mot sluttbehandling. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Kommunedirektøren i Trondheim, 26.03.2013

Bente Næverdøl  
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli  
byplansjef

Maria Håbjørg Kingman  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## **Trondheim kommune**

### **Vedlegg som følger den politiske saken**

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart
- Vedlegg 3: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 4: Illustrasjonshefte
- Vedlegg 5: Alternativer logistikkøstning
- Vedlegg 6: Møtereferat, Råd for byarkitektur

### **Vedlegg som legges ut på offentlig ettersyn og høring**

- Vedlegg 7: ROS-analyse
- Vedlegg 8: Støyrapport
- Vedlegg 9: Luftkvalitet utredning
- Vedlegg 10: Geoteknisk notat
- Vedlegg 11: Vurdering av konstruksjoner fase 2
- Vedlegg 12: Vann og avløp